

Gemeinde Ahrensböök

Bebauungsplan Nr. 36 "Wohngebiet Bungberg"



BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ahrensböök

Für das Gebiet: "Bungberg"

Inhaltsübersicht:

Seite:

1 GRUNDLAGEN	2
1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich	2
1.2 Bisherige Nutzung.....	2
1.3 Rechtsgrundlagen.....	3
1.4 Plangrundlage.....	3
1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
1.6 Bodenverhältnisse und Altlastenunbedenklichkeit.....	3
1.7 Planungserfordernis und Ziel	4
2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN	5
2.1 Bauungskonzept	5
2.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Maß der baulichen Nutzung und ihre Höhenentwicklung.....	6
2.4 Bauweise.....	7
2.5 Nebenanlagen.....	7
2.6 Gestalterische Festsetzungen	7
2.7 Verkehr	8
2.7.1 Erschließung	8
2.7.2 Ruhender Verkehr.....	9
3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN	9
4 VER- UND ENTSORGUNG	10
4.1 Wasser- und Gasversorgung	10
4.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale	10
4.3 Versorgung mit elektrischer Energie.....	11
4.4 Fernmeldeeinrichtungen	11
4.5 Beseitigung des Schmutzwassers	11
4.6 Behandlung des Oberflächenwassers	11
4.7 Feuerschutzeinrichtungen.....	13
4.8 Abfall- und Wertstoffsammlung	13
5 IMMISSIONSSCHUTZ	14
6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	15
7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	15
7.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören.....	15

ANLAGEN:

1. Lärmuntersuchung nach DIN 18005

2. Grünordnungsplan mit Erläuterung

(Landschaftsplanungsbüro Trüper, Gondesens u. Partner TGP, Lübeck)

1 GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gebiet der Gemeinde Ahrensböök, unmittelbar am nördlichen Ortsrand. Es wird begrenzt:

östlich durch die vorhandene Bebauung an Königsberger Straße/ Iskuhler Weg,
nördlich und westlich durch einen vorhandenen Knick und die freie Landschaft
südlich der Dorfschaft Barghorst und

südlich durch einen vorhandenen Knick am Feld nördlich des Weges „Eiskuhle“,

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Bungberg“ kann der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1000 entnommen werden.



1.2 Bisherige Nutzung

Die Flächen des Plangebietes wurden bisher landwirtschaftlich genutzt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 36 gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12. 1986, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12. 1996 (BGBl. S. 2049),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I, S. 479),
- c) die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 11.07.1994 und
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, Nr.3 vom 22.01.1991).

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die digitale Vermessung im Maßstab 1 : 1000 des Ing.-Büros Vogel und Uliczka, Eutin, welche mit dem Katasteramt Eutin abgestimmt ist.

1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensböök weist die Fläche des Plangebietes nur im südöstlichen Teil als Wohnfläche, im übrigen noch als landwirtschaftliche Fläche aus. Deshalb wird parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.6 Bodenverhältnisse und Altlastenunbedenklichkeit

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Anders lautende Informationen liegen nicht vor.

1.7 Planungserfordernis und Ziel

Im Vorfeld zu der eigentlichen Bebauungsplanung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplankonzeptes eine städtebauliche Analyse für mögliche Neubauf Flächen erstellt. Dies ist in Abstimmung mit dem Planungsbüro für Landschaftsplanung TGP erarbeitet und abgestimmt worden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist in Übereinstimmung mit diesem Konzept entwickelt worden.

Ziel der Planung ist es, unter weitestgehender Berücksichtigung von landschaftsbildprägenden Elementen eine angemessene Neubebauung der Fläche zu ermöglichen. Die Überbauung einer solchen Fläche in Ortsrandlage erfordert eine grundlegende Planung.

Obwohl sich die Ortslagen Ahrensböök und Barghorst durch die vorgesehene Bebauung weiter annähern, soll die räumliche Zäsur erhalten und gestalterisch herausgearbeitet werden. Es ist längerfristig denkbar, daß auch die noch bestehenden letzten zwischenliegenden Freiflächen aus der Landwirtschaft herausgenommen werden. Daher könnten sich die Grünflächen, wie sie in den Randbereichen des Plangebietes vorgesehen sind, in dieser Zone parkartig weiterentwickeln und das Fußwegenetz erweitern. Durch eine angemessene Höhenentwicklung der vorgesehenen Wohnbebauung soll ein natürlich wirkender Ortsrand ausgebildet werden.

2 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANINHALTEN

2.1 Bebauungskonzept

Das zur Verfügung stehende Gelände wird sehr stark durch die vorhandene Topographie (nach Norden abfallendes Gelände) und einige das Gebiet gliedernde Knicks bestimmt.

Durch zwei überwiegend höhenlinienparallele Stichstraßen wird das Plangebiet auf natürlich wirkende Weise erschlossen, und die Anbindung zu etwa gleichen Teilen auf einen vorhandenen Straßenansatz in der Verlängerung der Königsberger Straße im Süden und einer neu zu erstellenden Straßenanbindung an die Plöner Straße im Norden aufgeteilt. Die vorhandenen Knicks, wie auch Unregelmäßigkeiten in der Topographie, werden durchweg erhalten und in die Planung als willkommene Gliederungselemente einbezogen. Die städtebauliche Gestaltung macht sich beide landschaftlichen Elemente zum Thema und hebt sie hervor, sodaß sich ein abwechslungsreiches Wohnumfeld ergibt, welches den zukünftigen Bewohnern Identität geben kann.

Das bestehende Gefälle ermöglicht es, die anfallenden Regenwässer in einem am Nordrand des Plangebietes liegenden Regenrückhaltebecken zu sammeln und das Wasser als gestalterisches Element in die parkartige Ortsrandstruktur einzubeziehen. Die Naherholungsmöglichkeiten werden einerseits das Wohnumfeld deutlich auf, den Randbereichen kommt aber andererseits auch eine Ausgleichswirkung für Landschaftsbild und Ökologie im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung des Landesnaturschutzgesetzes zu.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der ruhigen Ortsrandlage wird das Baugebiet überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Nur nördlich der vorhandenen Bebauung im Bereich zwischen Knick und Plöner Straße (L 184) erfolgt die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind konsequenterweise die nach § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen wie Läden, Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen worden, da diese - bedingt durch ihr Verkehrsaufkommen - das Plangebiet untypisch belasten würden.

Um ein bewußt noch größeres Gewicht auf das Wohnen zu legen und die bestehende Zentrumsbildung in Ahrensböök nicht zu gefährden, werden Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke im WA nur als Ausnahme zugelassen. Aus gleichen Gründen werden die in § 4 Abs. 3 der BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.3 Maß der baulichen Nutzung und ihre Höhenentwicklung

Für das gesamte Baugebiet wird durchgehend eine *eingeschossige* Bauweise festgesetzt, wodurch der Ortsrandlage mit einem weicheren Übergang in die Landschaft und der Absicht einer möglichst geringen Verschattung entsprochen wird.

Es wird die Möglichkeit genutzt, entsprechend § 16 BauNVO statt der GRZ absolute *Grundflächen* für die Hauseinheiten festzusetzen, (maximale GR von 130 m² für Einzelhäuser und 110m² für Doppelhaushälften), um bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu einer einheitlichen Kubatur zu gelangen und dadurch das Siedlungsbild gestalterisch abzusichern. Die festgesetzte *minimale Grundstücksfläche* von mind. 450 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften verhindert dabei eine übermäßige Ausnutzung durch städtebaulich ungewollt viele Einheiten. Die erreichte Besiedlungsdichte entspricht der Umgebung.

Maximale Anzahl der Wohnungen: Die geplante Bebauung ist insbesondere auf Bewohner mit erstem Wohnsitz zugeschnitten. Um eine übermäßige Nutzung mit Appartementwohnungen und die damit verbundenen Folgeprobleme (verstärkte Parkprobleme usw.) auszuschließen, wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus, Haus einer Hausgruppe bzw. auf zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB).

Die Festlegung der *Bauweise und Firstrichtung*, sowie die Baulinien entlang der Straßenzüge dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildungen. Insbesondere entlang der erschließenden Straßen werden formbegleitend Räume definiert und nach Süden bzw. Südwesten hin geöffnet und aufgelockert.

Baulinien: Die Eingangsseiten der Hausgruppen prägen die Straßen- und Platzräume. Um eine ruhige, der Linienführung der Straßen folgende Fassadenseite zu erreichen, werden dort Baulinien festgesetzt. Die städtebauliche Absicht wird auch bei leichten Abweichungen von dieser Linie erreicht, so daß für gebäudegliedernde Elemente wie Erker, Balkone, Vordächer, Treppenhäuser usw. eine Überschreitung von 0,6 m über die Baulinie zulässig ist.

Baugrenzen: In den anderen als soeben beschriebenen Fällen erscheint die städtebauliche Ordnungsabsicht auch durch eine Baugrenze erreichbar. Bei den Baugrenzen können die einzelnen Überschreitungen (bis 1,5 m) großzügiger ausfallen (vgl. Teil B Text Nr. 3.1 und 3.2).

Die gerundeten Baugrenzen im Bereich der Wendehammer geben den städtebaulichen Planungsgedanken "Abstand der Bebauung mindestens ... bis maximal ...m von der Straßenbegrenzungslinie" am deutlichsten wieder und schränken den tatsächlichen Baukörper weniger ein als rechteckige Baufenster.

Darüber hinaus werden zur Absicherung der städtebaulichen Gestaltung durch textliche Festsetzungen die *Sockelhöhe, die Drempe(-=Kniestock-)höhe, Firsthöhe und die Dachneigung* detailliert begrenzt und festgelegt, so daß keine Interpretationslücken in der Kubatur bestehen und ein harmonisches Gesamtbild erreicht werden kann.

In der beschriebenen Hanglage kommt der Regelung der *Höhenlage* der Baukörper eine besondere Bedeutung zu, um Maßstabsprünge durch übermäßige Nutzung und der damit verbundenen gegenseitigen Beeinträchtigungen zu vermeiden. Als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude wird die Fahrbahnmitte der dem Gebäude nächstliegenden öffentlichen Straße definiert. Sie ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandte Gebäudefront zu ermitteln. Die Topographie innerhalb des Plangebietes macht es z.T. erforderlich, Abzüge bzw. Ergänzungen der Sockelhöhe um den Betrag des natürlich gewachsenen Geländeverlaufes vorzunehmen, sodaß ein Gebäude nicht unnatürlich heraussteht bzw. im Boden versinkt.

Die Höhe der Gebäude wird mit der Festsetzung der *Firsthöhe* auf 9 m über Erdgeschoßfußboden beschränkt, um die maßstäbliche städtebauliche Einbindung in die Siedlungsstruktur von Ahrensböök zu gewährleisten und gegenseitige Beeinträchtigungen (z.B. übermäßige Verschattung) der Gebäude untereinander und zur bestehenden Bebauung zu vermeiden.

2.4 Bauweise

Entsprechend der angestrebten lockeren Bebauung ist für alle Gebiete eine offene Bebauung vorgesehen. In allen Fällen wird dies auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

2.5 Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüntes Erscheinungsbildes und Vermeidung zusätzlicher Versiegelungsflächen werden entlang der öffentlichen Straßen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie ausgeschlossen.

2.6 Gestalterische Festsetzungen

Die Festlegung der *Dachform* und *Firstrichtung* wurde so gewählt, das die beabsichtigten identitätsbildenden räumlichen Wirkungen unterstützt und andererseits Verschattungen und Maßstabsprünge weitestgehend vermieden werden. Dabei wurde eine Dachneigung vorgesehen, die einen Dachausbau zuläßt. Sie liegt mit den festgesetzten 35° - 45° etwas niedriger, als im bestehenden östlich liegenden Wohngebiet, wo viele Gebäude als typische Siedlungshäuser eine Neigung von 50° aufweisen, jedoch sehr geringe Gebäudetiefen aufweisen. Die gewählte Neigung stellt deshalb einen Kompromiß dar, um bei den heutigen Bautiefen zu große Dachvolumina zu vermeiden. In allen Bereichen wird ein Satteldach festgesetzt, welches auch einen Krüppelwalm ermöglicht.

Um eine einheitliche Erscheinung zu erhalten, ist für die *Eindeckung* eine rote oder rotbraune Pfanne vorzusehen. Aus gleichem Grund wird auch die Gestaltung der Garagen und sonstigen Nebengebäude über 5m² in die Festlegungen der Hauptgebäude mit einbezogen, sodaß entweder ein mit 20° geneigtes Dach oder begrüntes Dach vorzusehen ist.

Um auf ökologische Aspekte Rücksicht zu nehmen, werden von diesen Festlegungen zu Dachneigung und Dachdeckung schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m² ausgenommen.

Die möglichen *Fassadenmaterialien* werden durch Festsetzung auf eine Palette von ausgewählten und ortsüblichen Materialien (Holzverkleidungen, roter/ rotbrauner Ziegel, weißer oder hellfarbiger Putz) und beschränkt. Die Beschränkung verhindert einerseits ein optisches Auseinanderbrechen der zukünftigen Bebauung, läßt aber den Architekten und Bauherren zahlreiche gestalterische Variations- und Kombinationsmöglichkeiten für eine individuelle Ausformung offen. In Anbetracht der vorgesehenen Wohnnutzung sind Werbeanlagen ebenfalls in Ort und Größe nur beschränkt möglich (nur an der Stätte der Leistung und max. 0,3 m² zulässig).

Die gestalterische Ausformung der Kopfbzonen ist von großer Wichtigkeit für die Qualität und äußere Einbindung des Entwurfes in das Landschaftsbild. Da diese über die Instrumente der Bauleitplanung nicht allein abgesichert werden kann, könnte die Architektursprache zusätzlich über privatrechtliche Verträge mit den zukünftigen Bauherren sichergestellt werden. Eine zusammenhängende Verwirklichung, z.B. durch Bildung von Nachbarschaftsgruppen, mit angepaßten und sich aufeinander beziehenden Gebäuden, würde sich hierbei eindeutig positiv auswirken.

2.7 Verkehr

2.7.1 Erschließung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt an zwei Stellen direkt bzw. über die Königsberger Straße an die Landstraße 184, so daß die Erschließung für das Baugebiet eine angemessene Leistungsfähigkeit besitzt und eine übermäßige Belastung der Wohnenden an diesen Zufahrten vermieden wird. Die beiden Straßenzüge sind als Stichstraßen konzipiert, sodaß Störungen durch Querverkehre vermieden werden und ein insgesamt wirtschaftliches Erschließungssystem angeboten werden kann.

Beide Haupteerschließungen sind annähernd höhenlinienparallel angeordnet, sie vermeiden also größere Gefälle- oder Steigungsstrecken. Neben einer Kosteneinsparung wird der gestalterische Effekt erzielt, daß durch Betonen der bestehenden Topographie die gradlinige Straßenflucht aufgelöst und eine höhere Unverwechselbarkeit erreicht wird.

Wo eine größere Grundstückstiefe dies erfordert, können an den vorgesehenen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesicherten Stellen private Stichstraßen eine zweite Bauflucht erschließen.

Neben der Erschließung für den Fahrverkehr werden zahlreiche fußläufige Wege als Ergänzung und willkommene Abkürzung angeboten, sodaß eine angemessene Nutzung der vorgesehenen Grünräume im Sinne einer Naherholung möglich ist. Diese Fußwege sollen auch außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes nach und nach ergänzt und vernetzt werden.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Die nachzuweisenden Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken möglich.

Für die Anzahl der Stellplätze ist vom Stellplatzerlaß des Landes Schleswig-Holstein (aktuelle Fassung vom 16.08.1995) auszugehen. Die neuen Richtzahlen besagen, daß für jede Wohnung in Einfamilienhäusern 1 Stellplatz als Mindestbedarf vorgesehen sein sollte. In dieser Erschließungslage muß jedoch insgesamt von einem höheren Stellplatzbedarf ausgegangen werden.

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichender Zahl im Straßenraum nachgewiesen und sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

In der Anlage 2 wird der Grünordnungsplan des Landschaftsplanungsbüros Trüper, Gondesen und Partner TGP aus Lübeck und seine Erläuterung der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Er gibt detailliert über die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen, über Bestand, Eingriff und Ausgleich Auskunft.

Bebauungsplan und Grünordnungsplan sind aufeinander abgestimmt. Der Bebauungsplan übernimmt die rechtlich wesentlichen Teile in die Satzung. Der Grünordnungsplan stellt seine Belange dagegen weitaus tiefergehend dar und gibt zahlreiche weitere Hinweise zu Entwicklung und Pflege, sowie insbesondere auch zur Artenauswahl und Pflanzqualität. Im Detail wird deshalb an dieser Stelle auf seine Ausführungen verwiesen.

Bei der wechselseitigen Bepflanzung beider Straßenzüge ist es möglicherweise notwendig, die im Straßenraum zu verlegenden Leitungen zu verschwenken und/oder im Einzelfall Wurzelschutzmaßnahmen vorzunehmen. Der gestalterische und ökologische Nutzen der Straßenbäume in der vorgesehenen Aufstellung ist in diesem Falle weitaus höher zu bewerten, als der durch die geschilderten Maßnahmen verursachte Mehraufwand.

Die großen versiegelten Flächen der Wendeplätze erfordern aus gestalterischer und ökologischer Hinsicht dringend einer Auflockerung. Die vorgeschlagene Bepflanzung kann unproblematisch und gefahrlos in einem Zuge auch durch die größeren Fahrzeuge (z.B. Müllentsorgung) umrundet werden. Es liegen bereits zahlreiche Erfahrungen aller beteiligten Planungs- und Ing.-Büros mit gleichartigen Lösungen vor. Es erfolgt eine Abstimmung der Durchführungsplanung mit dem für die Müllentsorgung zuständigen Fachabteilungen des Zweckverband Ostholstein.

4 VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Wasser- und Gasversorgung

Der gesamte Bereich der Gemeinde Ahrensböök wird durch zentrale Wasserversorgungsanlagen mit Trink- und Brauchwasser durch den Zweckverband Ostholstein (ZVO) versorgt. Der ZVO nimmt ebenso die Aufgabe der Gasversorgung für das Gemeindegebiet wahr. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 wird an die bestehenden Anlagen angeschlossen.

Sämtliche Modalitäten zur Versorgung mit Gas und Wasser sind über einen Vertrag zwischen Erschließer und ZVO zu regeln.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Gas- und Wasserversorgung, insbesondere auch für die Bereitstellung einer höchstmöglichen Menge Löschwassers im Brandfall sind Leitungsringschlüsse in Richtung „Plöner Straße“ und „Königsberger Straße“ vorzunehmen.

4.2 Wärmeversorgung - Ökologische- und Energiesparpotentiale

Es wird empfohlen alle Einsparpotentiale für Primärenergie, insbesondere durch ausreichende Wärmedämmung bei der Errichtung von Gebäuden sowie Nutzung emissionsarmer Brennstoffe und Verfahren zu nutzen. Bei der Planung und Gestaltung der Gebäude kann und sollte die Nutzung von Solartechnik vorgesehen werden. Die Grundsätze einer Nutzungsmöglichkeit für passive Solarenergiegewinne wurden weitestgehend bei der Planung der Siedlung berücksichtigt. Die städtebauliche Planung muß aber darüber hinaus auf zahlreiche andere Aspekte Rücksicht nehmen, sodaß für eine Reihe von Gebäude auf der jeweiligen Talseite der Straßen auch eine giebelständige Ausrichtung festgesetzt wurde und die Dachfläche in diesen Fällen für eine Solarnutzung nicht optimal liegt. Neben räumlich-gestalterischen Gründen ermöglicht diese Ausrichtung der Gebäude insbesondere eine zur Straße etwas geschütztere Freiraumnutzung (Terrasse) seitlich der Gebäude, die sowohl noch sonnig liegen, jedoch zusätzlich Ausblick und Beziehung in den eigenen, talseitigen Garten ermöglichen. Ein weiterer Vorzug der Giebelständigkeit ist die geringere Sperrwirkung für die oberhalb liegenden Gebäude, so daß so daß diesen aus den Obergeschossen z.T. noch eine Blickbeziehung zur talseitigen Landschaft verbleibt.

Der Bebauungsplan selbst kann wegen fehlender Rechtsgrundlage den maximalen Energieverbrauch der Gebäude nicht festsetzen. Es ist aber denkbar, mit Hilfe privatrechtlicher Verträge auch Aussagen über den maximalen Energieverbrauch des Gebäudes (z.B. max. 60-75 kWh/a/qm) vorgeben, um Niedrigenergiehäuser vorzugeben.

Gleiches gilt für Nahwärme aus einer gemeinsamen Heizzentrale (Blockheizkraftwerk). Hierüber ist ggf. in einer eigenständigen Satzung zu entscheiden. Dabei ist zu berücksichtigen, daß bei den grundsätzlichen Vorzügen einer solchen Anlage (sie läßt sich von der Dimension in einem Teilkeller im BP-Gebiet bei bestehenden Festsetzungen unterbringen) für den Investor bei schrittweiser Realisierung der Bebauung im Plangebiet Kostenvorhaltungen bestehen.

4.3 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Ahrensböök wird durch die SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Sollte für den Bereich des Bebauungsplanes die Errichtung von Transformatoren über die bestehenden Einrichtungen hinaus erforderlich werden, erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Festsetzung entsprechender Flächen. Es sind an den Straßeneingängen bereits zwei Standorte für entsprechende Einrichtungen in der Planzeichnung vorgesehen.

- * Auf die vorhandenen Anlagen der SCHLESWAG AG ist Rücksicht zu nehmen. Arbeiten im Bereich derselben sind nur in Absprache mit der Betriebsstelle durchzuführen.
- * Der SCHLESWAG AG werden geeignete Stationsplätze für die Aufstellung von Transformatoren zur Verfügung gestellt. Über die Standorte wird eine frühzeitige Abstimmung herbeigeführt, und die Stationsplätze werden durch grundbuchamtliche Eintragung zugunsten des Versorgungsträgers gesichert.
- * Für die Verlegung der Erdkabelleitungen sind die Versorgungsflächen -vorwiegend Gehsteige- kostenlos, rechtzeitig und mit Planum zur Verfügung zu stellen. Bei Anpflanzungen ist auf die Leitungen Rücksicht zu nehmen.

4.4 Fernmeldeeinrichtungen

Auf die bestehenden Anlagen der Telekom ist insbesondere bei den geplanten Bauarbeiten im Straßenraum Rücksicht zu nehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Heide, abgesetzte Planungsgruppe SuN, Postfach 1200, in 24100 Kiel, Telefon (0431) 1 45 2485, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.5 Beseitigung des Schmutzwassers

Die Gemeinde Ahrensböök hat eine eigene zentrale Abwasserbeseitigung. Das Plangebiet wird an das bestehende Netz angeschlossen. Entsprechende Genehmigungen sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Die zugehörigen Leitungsrechte für die Versorgungsträger sind Bestandteil der Festsetzungen des BP 36. An den Tiefpunkten des Geländes werden von der Planstraße B aus zugänglich zwei Standorte für Abwasserpumpstationen vorgesehen, die die Abwässer in das höher liegende Kanalnetz von Ahrensböök weitergeben können.

4.6 Behandlung des Oberflächenwassers

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser wird über ein Trennsystem abgeleitet.

Eine Versickerung des Regenwassers innerhalb des B-Plangebietes ist aus ökologischen Gründen anzustreben. Überschüssiges Regenwasser ist über ein

getrenntes System dem Graben zuzuführen und zu sammeln, welcher es den - in der öffentlichen Grünfläche liegenden - Versickerungsmulden zuleitet. Von hier können Höchstniederschlagsmengen über einen Überlauf zum vorhandenen Graben in nordwestlicher Richtung abgeleitet werden. Für die Gebäude auf der Nordseite der Planstraße A ist es aufgrund der steileren Hanglage notwendig, ein Leitungsrecht vorzusehen, soweit nicht direkt in den vorgesehenen Graben eingeleitet werden kann. Der zum Grabenverlauf parallel verlaufende Weg ermöglicht eine spätere Wartung. Um den nördlich von der Planstraße A und wegen der Hanglage bereits tiefer als diese liegenden Gebäuden eine Ableitungsmöglichkeit zu geben, die dem natürlichen Gefälle entsprechend eine direkte Zuleitung zum Grabenlauf ermöglicht, wird nördlich der betroffenen Grundstücke ein Leitungsrecht vorgesehen. Dieses könnte bei Bedarf auch für eine separate Schmutzwasserableitung genutzt werden, wenn im Bereich des Fußweges ein Schmutzwasserkanal eingebaut wird.

Für die geplanten Maßnahmen sind wasserrechtliche Entscheidungen gemäß Paragraph 36 c LWG bzw. 7 WHG einzuholen. Die Richtlinie zur Behandlung von Regenwasser sind hierbei zu beachten und für dementsprechende Vorklärung ist zu sorgen. Die Genehmigungen entsprechender Anlagen sind ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde des Kreises zu beantragen.

Der Wasser und Bodenverband Trave gibt folgende Hinweise:

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Gewässer II. Ordnung - Verbandsgewässer Nr. 1.9.1.1. und 1.9.1. -. Die Sicherstellung der Vorflut dieser Verbandsgewässer ist lediglich für landwirtschaftliche Flächen ausgelegt. Die Rohrleitung beginnt mit einer Größe von Ton DN 180 und wird dann über eine Größe von Ton DN 200 und Beton DN 300 in den weiteren Vorfluter eingeleitet.

Das Verbandsgewässer Nr. 1.9.1.1. ist zwischen den Stationen 0+240 - 0+420 ist durch die Planung betroffen. Es verläuft in diesem gesamten Bereich als Rohrleitung und ist als Vorflut für die Oberflächenentwässerung der unteren Grundstücke der Königsberger Straße und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgelegt.

- Nach vorgelegter Planzeichnung befindet sich eine Strecke des verrohrten Verbandsgewässers im Bereich der Rückhaltevorrichtungen. Für die Unterhaltung des o. g. Verbandsgewässers muß ein Arbeitsraum - lt. Verbandssatzung § 6, Abs. 5 - in einem Abstand von 4,00 Meter nach jeder Seite der Rohrleitungsachse von jeglicher Bebauung frei bleiben.

Zur besseren Gestaltung und Durchführung der Baumaßnahme wird folgendes vorgeschlagen:

- Der Beginn des Verbandsgewässers - Station 0+420 - sollte so verlegt werden, daß die Oberflächenwasserableitung direkt in eine Rückhaltemulde geführt wird.

Es wird davon ausgegangen, daß der Anschluß an das o. g. Verbandsgewässer nach den Regeln der Technik und der Wasserwirtschaft erfolgt. Der dann weitere Gewässerverlauf - Rohrleitung - ist vom Erschließer etwa bis zur Gewässerstation 0+220/240 im Zuge der Bauarbeiten zu öffnen und als offenes Fließgewässer herzustellen. Einzelheiten sollten vor der Aufstellung der Einleitungsanträge mit der Geschäftsstelle des WBV Trave abgesprochen werden.

- Der Wasserabfluß aus den Rückhalte mulden darf eine übliche Wasserspende einer landwirtschaftlichen Einzugsfläche nicht übersteigen. Um eine übermäßige Vorflutbelastung grundsätzlich zu vermeiden, sollte die Einleitungsmenge eher geringer bleiben.
- Für die Sicherstellung der Vorflut der derzeitigen Oberflächenentwässerung sind die vorhandenen Rohrleitungsquerschnitte auskömmlich.
- Eine mögliche Situationsverschlechterung aus diesen Maßnahmen geht dann zu Lasten des Verursachers.

Die konkreten Aufbaupläne sind an den Wasserverband nachzureichen. Ihnen ist eine Nachweisberechnung der gesamten Wasserspende im Bereich für den wasserrechtlichen Antrag beizufügen.

4.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Ahrensböök ist durch die "Freiwillige Feuerwehr" sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf des Baugebietes beträgt 48m³/h, bei Bereitstellung des Löschwassers für eine Löschzeit von 2 Stunden (Ermittlungsgrundlage: Erlaß des Innenministers vom 17.01.1979 - IV 350 b - 166.30-). Die Bereitstellung des Löschwassers ist über das Trinkwasserrohrnetz (AZ 100) und die vorhandenen Hydranten sichergestellt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung für die Bereitstellung einer höchstmöglichen Menge Löschwassers im Brandfall sind Leitungsringschlüsse in Richtung „Plöner Straße“ und „Königsberger Straße“ vorzunehmen. (vgl. Trinkwasserversorgung)

4.8 Abfall- und Wertstoffsammlung

Die Aufgaben der Abfall- und Wertstoffsammlung werden vom Zweckverband Ostholstein im Plangebiet wahrgenommen. Es bietet sich an, daß die Abfall- und Wertstoffbehältnisse des BP 36 nahe an der Plöner Straße bereitgestellt werden.

Der Standort eines Abfall- und Wertstoffsammelplatzes ist mit den Fachabteilungen des ZVOs abzustimmen. In die Erörterung sind u. a. die Punkte Abmessungen und Befestigung des Sammelplatzes, die Zuwegung dorthin sowie die Arten und Größen von Abfall - und Wertstoffcontainern mit einzubeziehen.

Eine genaue Abklärung erfolgt im Rahmen der Detail- und Durchführungsplanung.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Baugebiet liegt im Nordosten an der Landesstraße 184 (Plöner Straße). Die neuesten Zählwerte des Straßenbauamtes Lübeck ergeben eine Belastung von 6168 Fahrzeugen am Tag. Daraus errechnet sich eine prognostizierte Belastung für das Jahr 2015 von 7402 KFZ/ d. Aufgrund des computergestütztes Rechenverfahrens (s. Anlage) sind für das Baugebiet folgende Ergebnisse für die Verkehrsbelastung errechnet worden:

Gebiet 2 (nordöstliches Baufeld im Plangebiet)

Bei Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsbelastungszahlen des Straßenbauamtes Lübeck für das Jahr 2015 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN 18005 Teil 1 im nordöstlichen Teil des Plangebietes überschritten. Für das ungünstigste Gebäude (15m von der Fahrbahnkante) ergeben sich ungeschützt als Pegelüberschreitungen von $72 - 55 = 17$ dB(A) tagsüber und $61 - 45 = 16$ dB(A) nachts.

Ein aktiver Schallschutz entlang der L 184 wäre in die vorgesehenen Grünflächen integrierbar, jedoch ist seine Wirksamkeit wegen der Unterbrechung durch die vorgesehene Einmündung und den langen, an dieser Maßnahme vorbeilaufenden Einstrahlungswinkeln als ungünstig zu beurteilen. Es werden deshalb in den Festsetzungen des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen für das Gebiet 4 (WA) vorgesehen.

Der Plan sieht passiven Lärmschutz vor, weil die räumliche Situation und die Hanglage den Schallschutz über einen aktiven Lärmschutz allein nicht zuläßt. Dennoch sollen zusätzlich zu den im Plan getroffenen Schallschutzauflagen für die Gebäude auch aktive Maßnahmen entlang der Straße ergriffen werden, die die Beeinträchtigungen auch im Freibereich der Grundstücke so gering wie möglich halten. Es werden deshalb im Rahmen der Ausführungsplanung der Straßeneinmündung weitere straßennahe Maßnahmen (z.B. lärmschutzwirksame Leitplanke zwischen Fahrbahn und Radweg) geprüft und vorgesehen, sowie eine landschaftspflegerisch vertretbare Anwallung der Grünbereiche vorgenommen.

Am Übergang von WA zu WR in 120 m Entfernung von der L 184 werden die städtebaulichen Richtwerte für das WA annähernd erreicht. Nach Errichtung der Gebäude im WA-Gebiet fallen hier die Werte durch deren Schallschutzwirkung für westlich von ihnen liegenden Gebäuden noch wesentlich günstiger aus. Es wird davon ausgegangen, daß die städtebaulichen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes auch für ungünstig gelegene Gebäude im Reinen Wohngebiet als noch akzeptabel angesehen werden können.

Insgesamt ist anzumerken, daß die Berechnung von einer ungünstigeren Geschwindigkeit von 70 km/h im Bereich auf der L 184 im Bereich vor dem Bebauungsplan ausgeht und das eine Reduzierung auf 50 km/h bei Verlegung des Ortseinganges nach Norden sich ebenfalls eindeutig günstig auf die Lärmwerte im Plangebiet auswirken würde.

6 MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die notwendige Ordnung des Grund und Bodens ist im Wege der gütlichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen. Nur wenn diese nicht oder nur zu untragbaren Bedingungen möglich ist, finden die entsprechenden Maßnahmen Anwendung (§ 45 ff und 85ff BauGB).

7 ÜBERSCHLÄGIGE ERMITTLUNG DER ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Gemeinde Ahrensböck entstehenden Erschließungskosten werden wie folgt ermittelt:

Umfang des Erschließungsaufwandes (§ 128 BauGB) für den Erwerb und die Freilegung und Herstellung der Flächen für Erschließungsanlagen einschl. Einrichtungen für ihre Entwässerung, Beleuchtung und Begrünung.

Erschließungsstraßen

einschl. Öffentlichen Besucherparkplätzen und Bepflanzung ca.:DM

Öffentliche Grünfläche, mit Regenrückhaltebecken,

Ausgleichsflächen mit Anpflanzungen,

Aufforstungen und Neuanlage der Gewässer ca.:DM

Kostenverteilung aufgrund der Satzung über Erschließungsbeiträge:

Gesamtkosten ca.:DM

Erschließungsbeiträge ca.:DM

Die Erschließung wird durch Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger geregelt.

7.1 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

Die Kanalkosten werden von der Gemeinde bzw. von dem Versorgungsträger umgelegt. Die Kosten für die Gas- und Wasserversorgung werden entsprechend der Satzung verteilt.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Erschließungs- und Bauträger übernommen und obliegen in der Unterhaltung einer privatrechtlichen Vereinbarung (s. dazu die Aufschlüsselung der Maßnahmen in der Erläuterung zum Grünordnungsplan).

Die späteren Pflege- und Unterhaltungskosten für die öffentliche Grünfläche werden aus den laufenden Haushaltsunterhaltungskosten gedeckt werden.

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Ahrensböök
am 23.04.1998 gebilligt.

Ahrensböök, den 12.07.1998



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister

Anlage 1**Lärmuntersuchung** für den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Ahrensböck:

Für das ungünstigste Gebäude des Entwurfes (15 m von der Fahrbahnkante der L 184 entfernt) ergeben sich folgende Werte:

tagsüber im Jahr 2015 bei 7402 KFZ/24h:
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben:

Verkehrsstärke : 444,00 Kfz/h
LKW-Anteil : 20,00 %
Steigung : 0,00 %
Oberfläche : 0,00
Geschwindigkeit : 70,00 km/h
Kreuzung / Ampel: 3,00
Abstand : **15,00 m**
Höhendifferenz : 0,00 m

Ergebnisse

Mittlungspegel : 67,99 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit: -1,76 db(A)
Emissionspegel : 69,23 db(A)
Korrektur für A+H : -2,80 db(A)
Beurteilungspegel : 72,03 db(A)

nachts im Jahr 2015 bei 7402 KFZ/24h:
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben

Verkehrsstärke : 59,00 Kfz/h
LKW-Anteil : 10,00 %
Steigung : 0,00 %
Oberfläche : 0,00
Geschwindigkeit : 70,00 km/h
Kreuzung / Ampel: 3,00
Abstand : **15,00 m**
Höhendifferenz : 0,00 m

Ergebnisse

Mittlungspegel : 57,61 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit: -2,16 db(A)
Emissionspegel : 58,45 db(A)
Korrektur für A+H : -2,80 db(A)
Beurteilungspegel : 61,25 db(A)

Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben:

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA): 55 dB tagsüber, 45 dB nachts.

Für das nächste Gebäude (15m von der Fahrbahnkante) ergeben sich ungeschützt als Pegelüberschreitungen von $72 - 55 = 17$ dB(A) tagsüber und $61 - 45 = 16$ dB(A) nachts.

Ein aktiver Schallschutz entlang der L 184 wäre in die vorgesehenen Grünfläche integrierbar, jedoch ist seine Wirksamkeit wegen der Unterbrechung durch die vorgesehene Einmündung und den langen, an dieser Maßnahme vorbeilaufenden Einstrahlungswinkeln als ungünstig zu beurteilen. Es werden deshalb in den Festsetzungen des Bebauungsplanes passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die folgenden Werte ergeben sich am Übergang von WA zu WR in 120 m Entfernung von der L 184.

tags an Grenze WA/ WR im Jahr 2015 bei 7402 KFZ/24h:
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben

Verkehrsstärke : 444,00 Kfz/h
LKW-Anteil : 20,00 %
Steigung : 0,00 %
Oberfläche : 0,00
Geschwindigkeit : 70,00 km/h
Kreuzung / Ampel: 0,00
Abstand : **120,00 m**
Höhendifferenz : 0,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel : 67,99 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit: -1,76 db(A)
Emissionspegel : 66,23 db(A)
Korrektur für A+H : 9,40 db(A)
Beurteilungspegel : 56,83 db(A)

nachts an Grenze WA/ WR im Jahr 2015 bei 7402 KFZ/24h:
Lärmprognose lange, gerade Straße (DIN 18005 /Mai 87)

Eingaben

Verkehrsstärke :	59,00 Kfz/h
LKW-Anteil :	10,00 %
Steigung :	0,00 %
Oberfläche :	0,00
Geschwindigkeit :	70,00 km/h
Kreuzung / Ampel:	0,00
Abstand :	120,00 m
Höhendifferenz :	0,00 m

Ergebnisse

Mitlungspegel :	57,61 db(A)
Korrektur für Geschwindigkeit	-2,16 db(A)
Emissionspegel :	55,45 db(A)
Korrektur für A+H :	9,40 db(A)
Beurteilungspegel :	46,05 db(A)

Diese Werte zeigen auf, daß in der Entfernung von 120m die städtebaulichen Richtwerte für das WA annähernd erreicht werden. Nach Errichtung der Gebäude im WA-Gebiet fallen hier die Werte durch deren Schallschutzwirkung für westlich von ihnen liegen Gebäuden noch wesentlich günstiger aus. Es wird davon ausgegangen, daß die städtebaulichen Orientierungswerte des Allgemeinen Wohngebietes auch für ungünstig gelegene Gebäude im Reinen Wohngebiet als noch akzeptabel angesehen werden können.

Insgesamt ist anzumerken, daß die Berechnung von einer ungünstigeren Geschwindigkeit von 70 km/h im Bereich auf der L 184 im Bereich vor dem Bebauungsplan ausgeht und das eine Reduzierung auf 50 km/h bei Verlegung des Ortseinganges nach Norden sich ebenfalls eindeutig günstig auf die Lärmwerte im Plangebiet auswirken würde.